



Apeldoorn, Bosweg 31







Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.







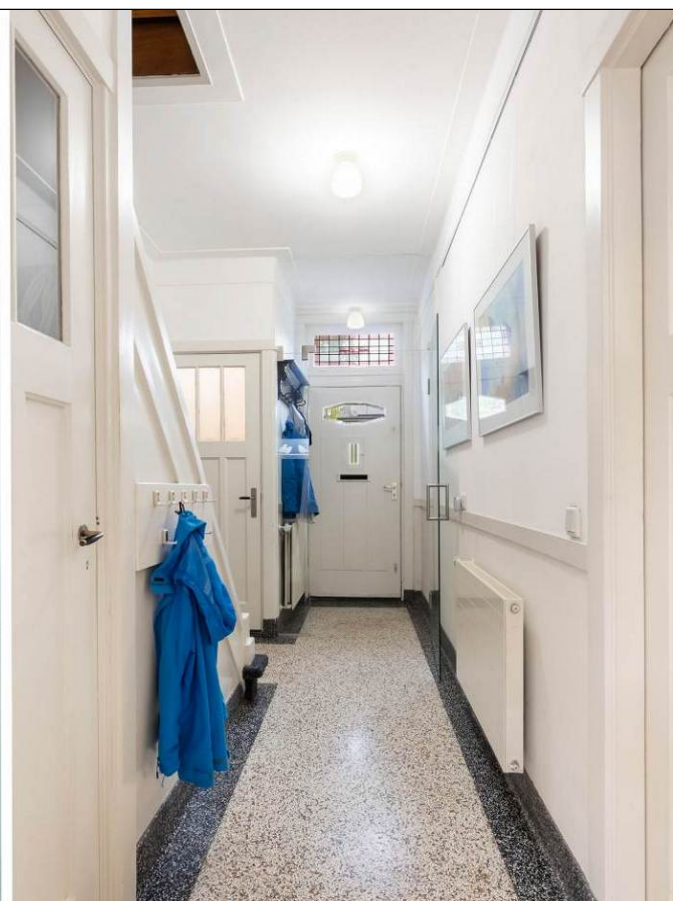






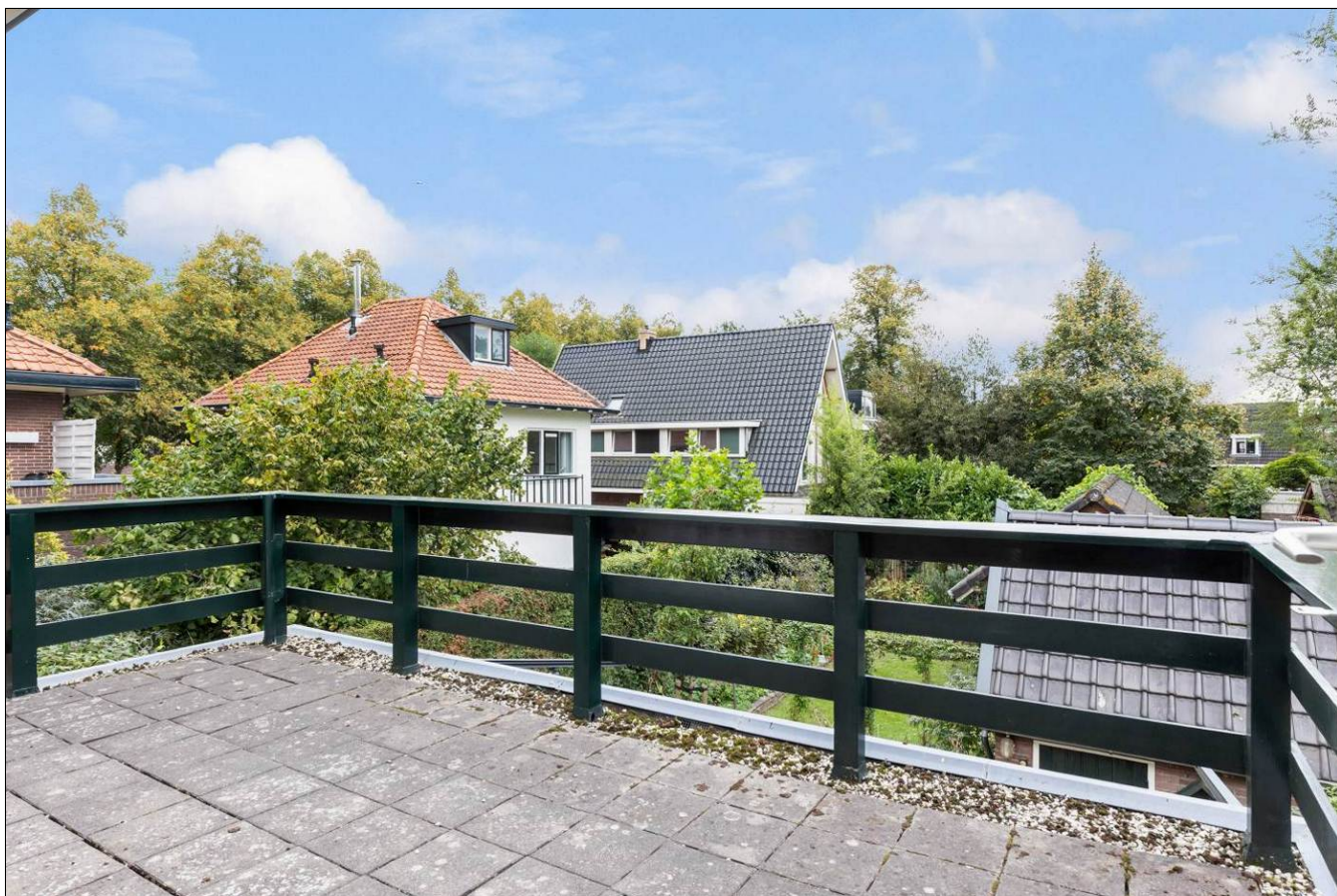






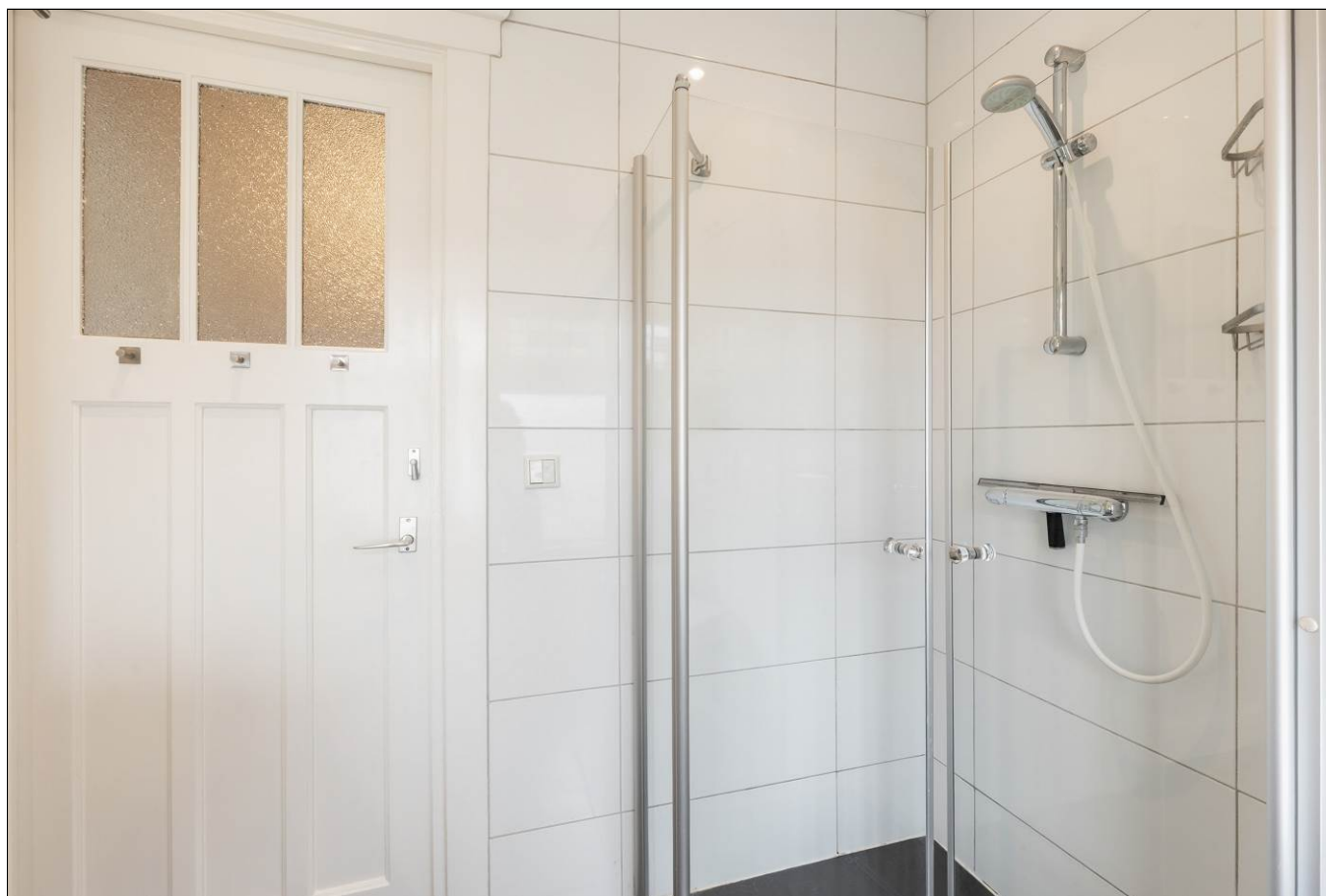


















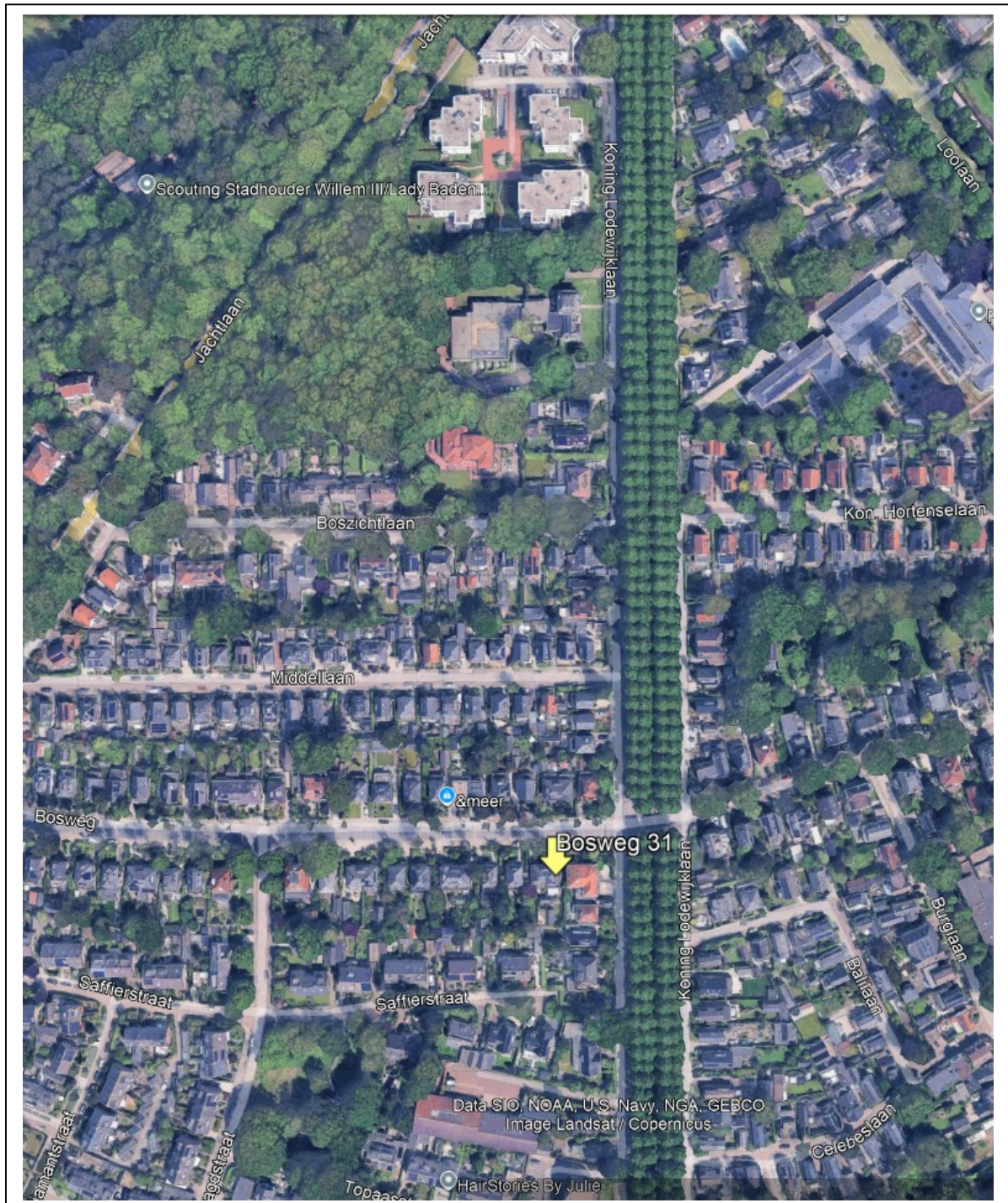




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Satellietopname



Bosweg 31

Op een toplocatie in Apeldoorn West aan een ruim opgezette laan met bomen en grindbermen gelegen, karakteristieke energiezuinige 2 onder 1 kap jaren '30 herenhuis. De woning heeft een diepe fraai aangelegde achtertuin gesitueerd op het zuiden met een vrijstaande stenen berging en houten schuur met vliering en veranda.

Gebruiksoppervlakte wonen: 124m². Perceeloppervlakte: 322m².

De woning heeft energielabel A+!

Uniek voor een jaren '30 woning. Energiezuinig door de hybride warmtepomp, 14 zonnepanelen en goede isolatie.

Indeling

Begane grond: entree met vestibule, originele voordeur en glas in loodramen, hal met fraaie granitovloer, toilet met fonteintje, ruime provisiekelder en trapopgang, Sfeervolle woon-/eetkamer met veel lichtinval, twee erkers met glas in lood ramen en een authentieke hardstenen schouw met kachel in de woonkamer.

Middels schuifdeuren toegang tot de lichte tuinkamer met glas in loodramen en dubbele tuindeuren.

Nette dichte keuken voorzien van inbouwapparatuur en toegang tot de tuin.

1^e verdieping: overloop, hoofdslaapkamer met kastenwand, glas in loodramen en dubbele deuren naar het terras en een ruime 2^e en 3^e slaapkamer.

Moderne badkamer voorzien van vloerverwarming, douche, 2e toilet, wastafel en inbouwspots.

2^e verdieping: overloop met wasruimte, ruime zolderkamer voorzien van twee dakkapellen en luik naar de bergzolder.

Bouwjaar: 1930. De woning is goed onderhouden, o.a. recent geschilderd en in 2023 is er een hybride warmtepomp met een HR cv-ketel geplaatst en op de woning liggen 14 zonnepanelen.

De woning ligt op een prachtige locatie op loopafstand van de bossen, Paleis het Loo en het centrum van Apeldoorn.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: €700.000,- kosten koper.

Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

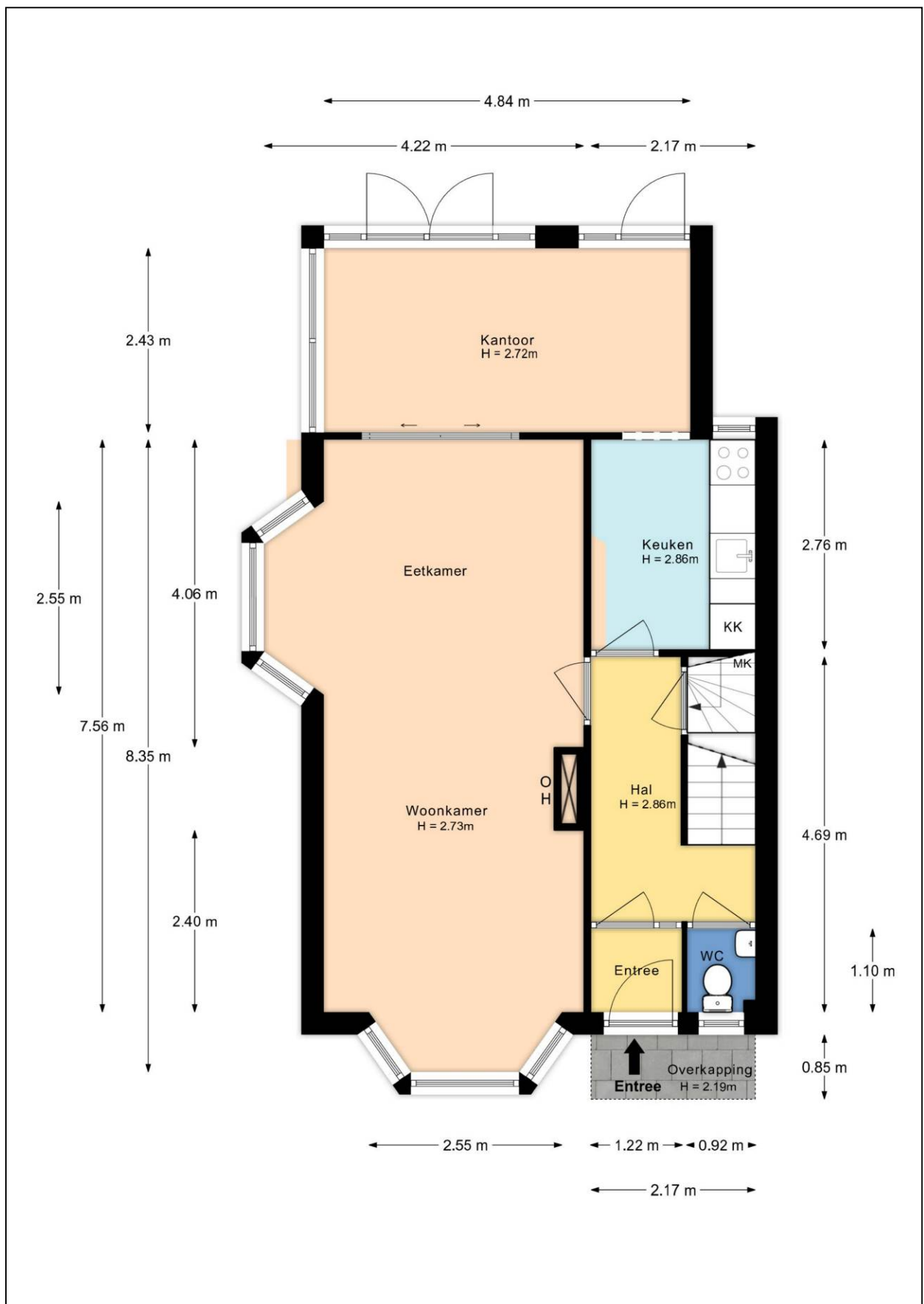
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

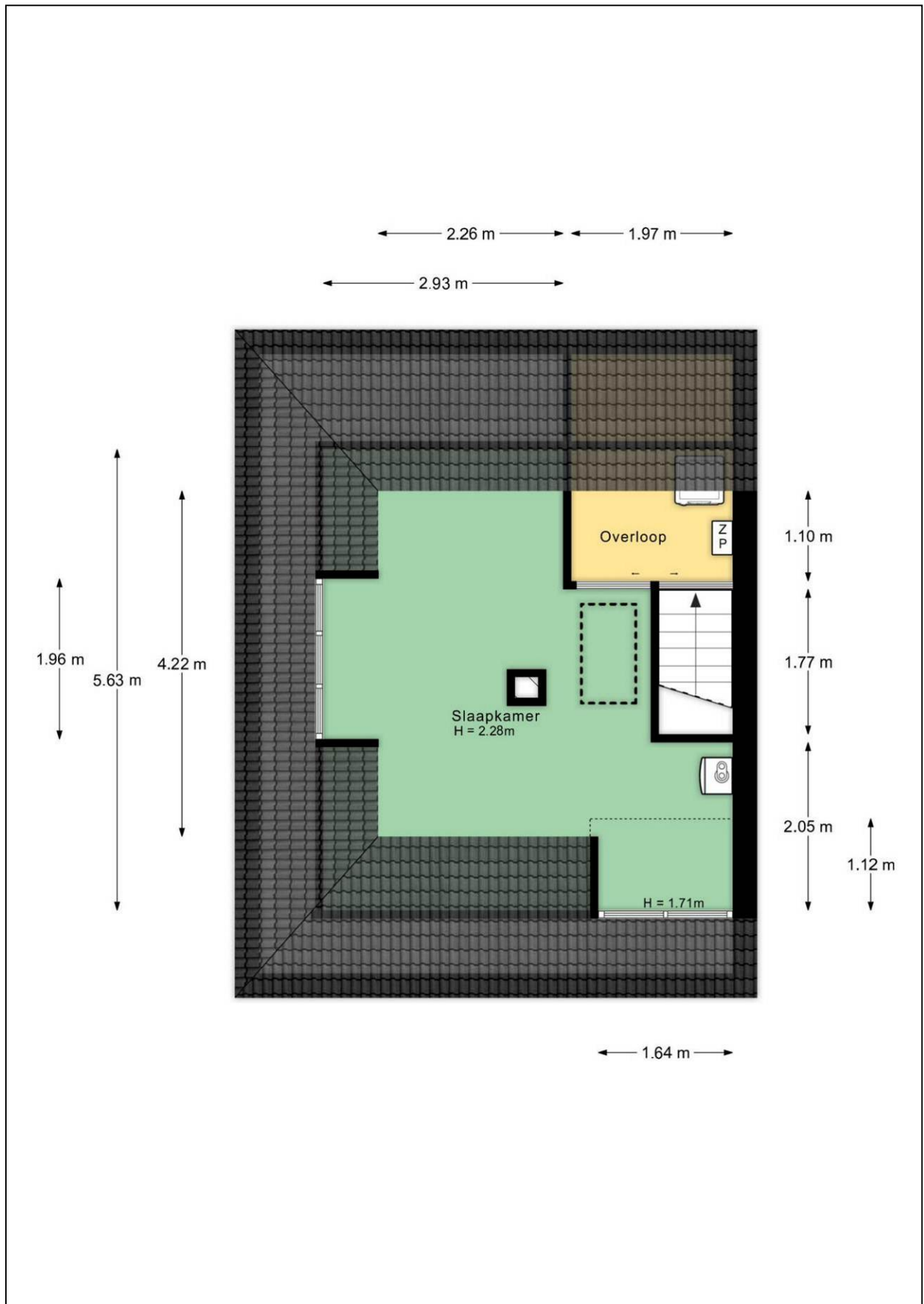
Plattegrond begane grond



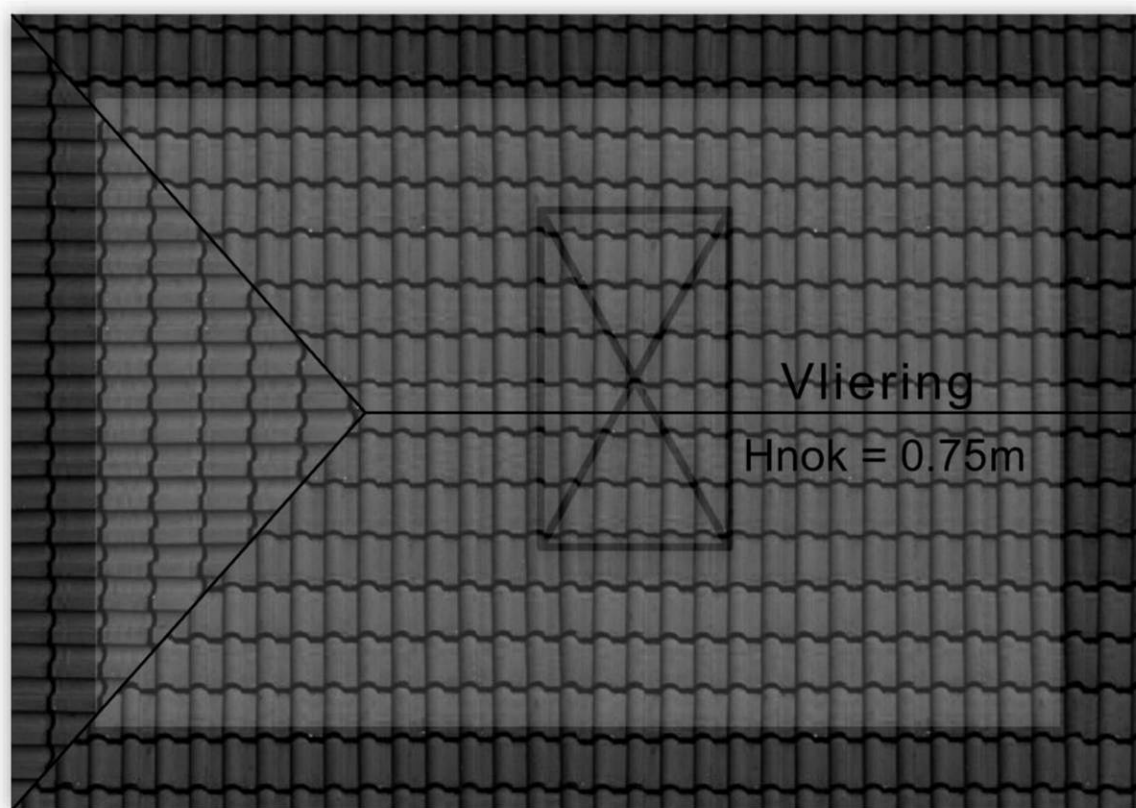
Plattegrond eerste verdieping



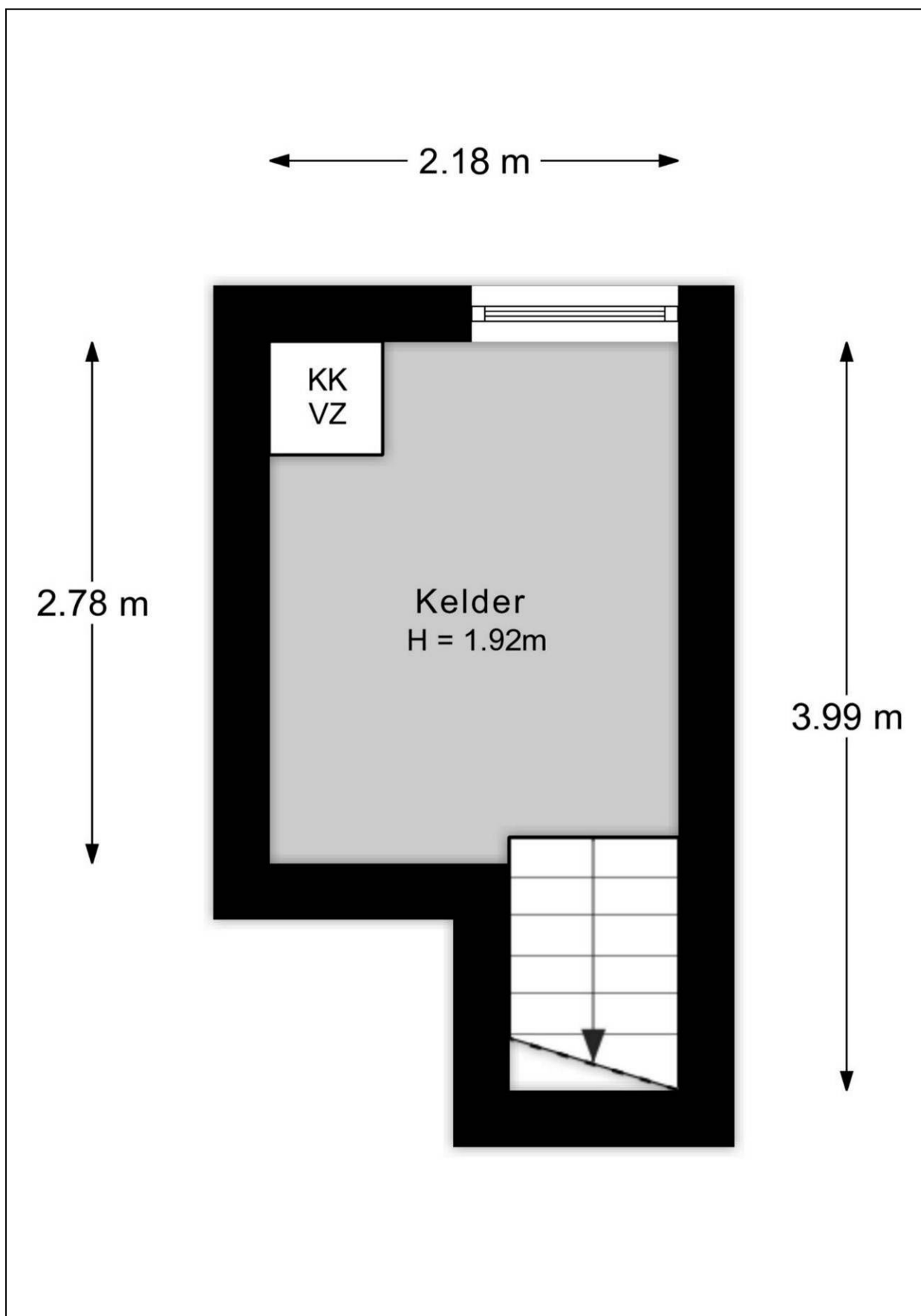
Plattegrond tweede verdieping



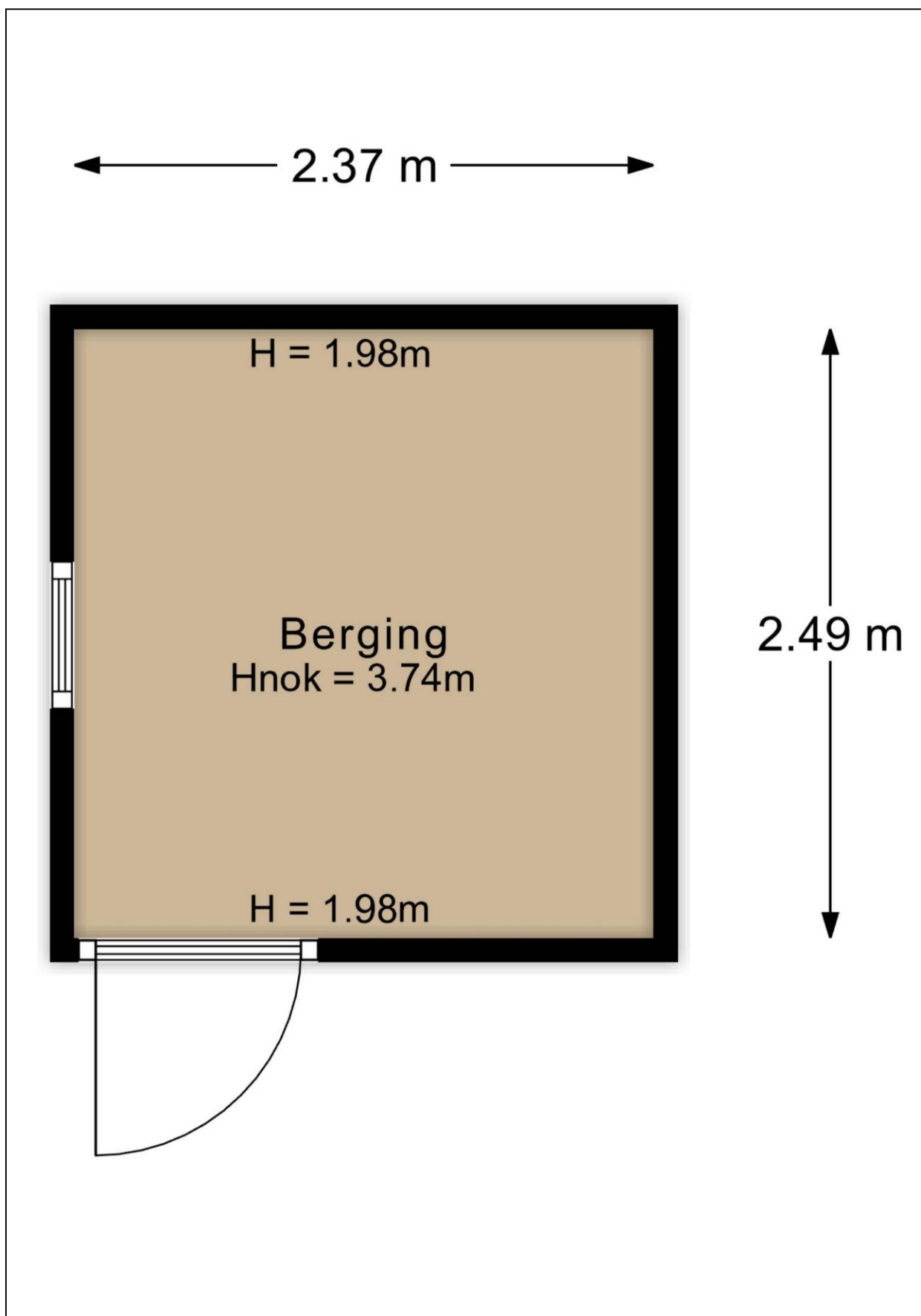
Plattegrond vliering



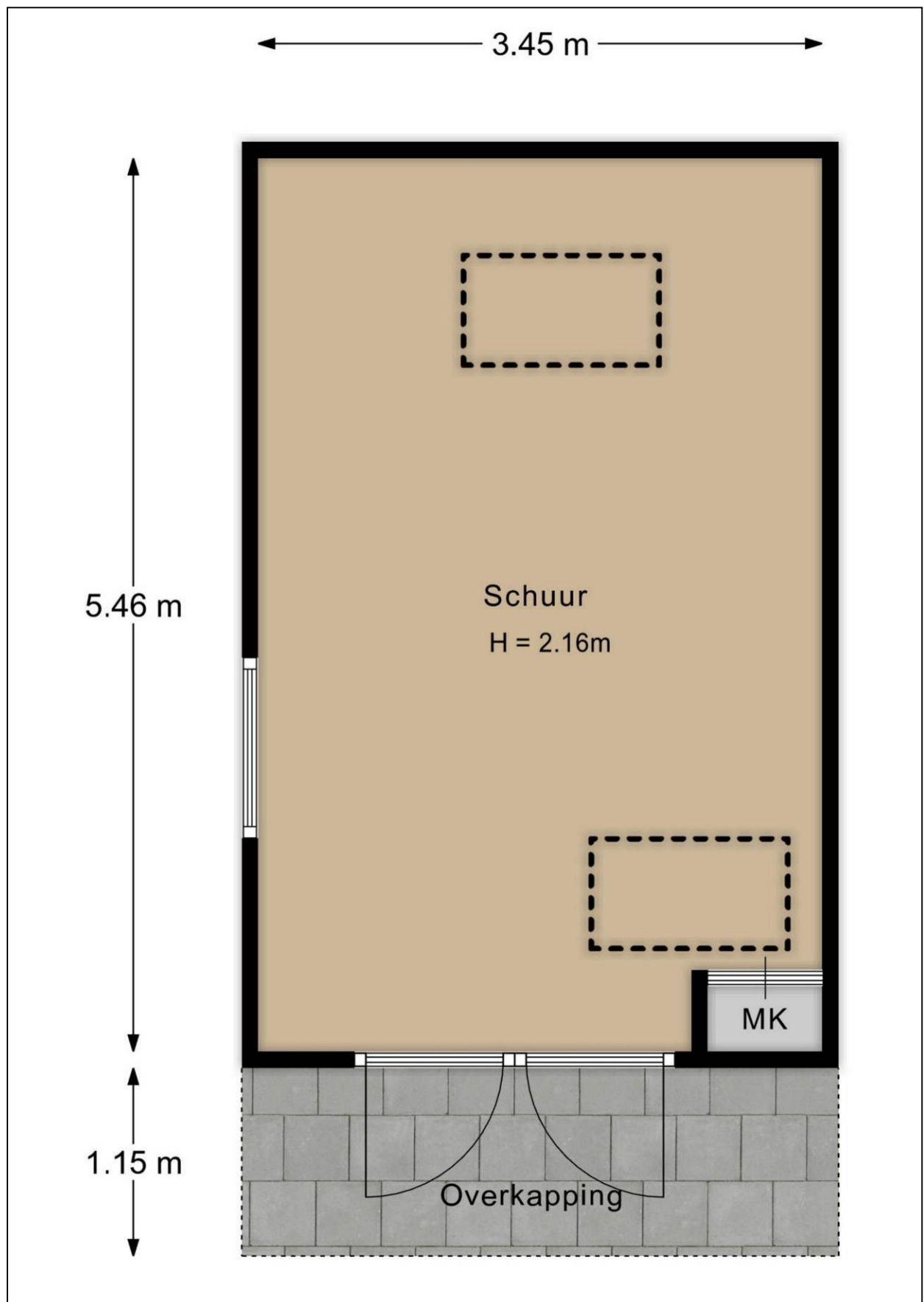
Plattegrond kelder



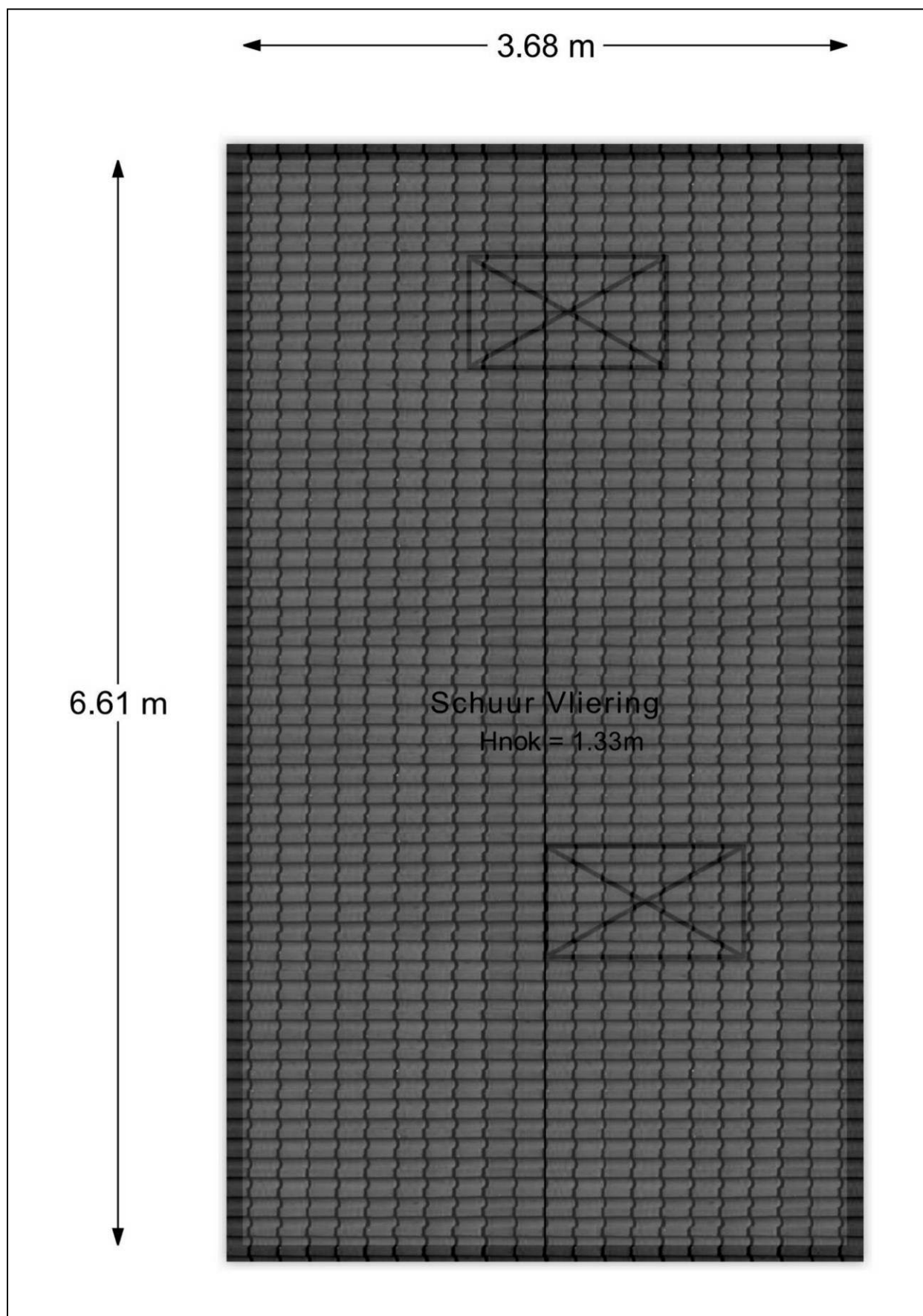
Plattegrond berging



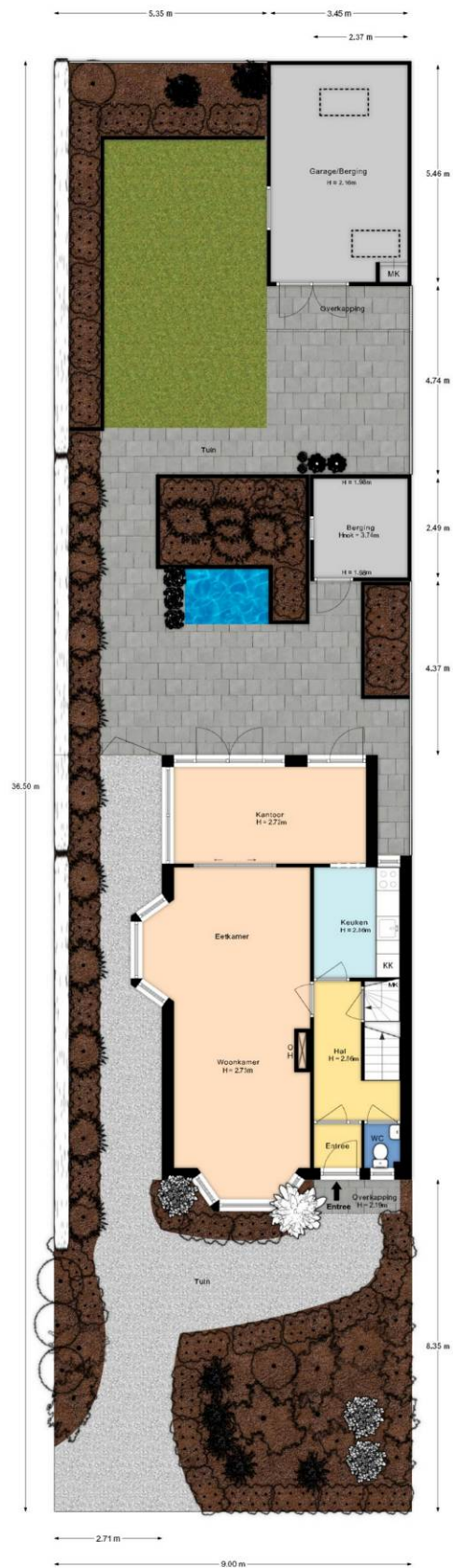
Plattegrond schuur



Plattegrond schuur vliering



Plattegrond tuin



Plattegrond tuin 3D



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bosweg31



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hoog Soeren	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie R	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3018	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Energielabel

Energielabel woningen

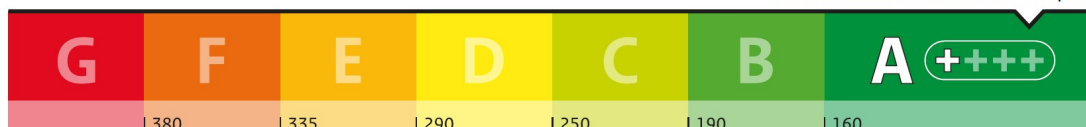
Registratienummer
724711090

Datum registratie
12-09-2026

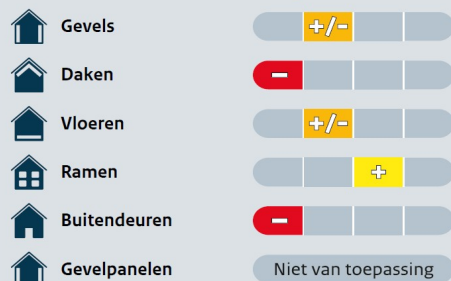
Geldig tot
11-09-2036

Deze woning
heeft energielabel **A⁺**

(energie uit fossiele brandstoffen) **84,13 kWh/m²**



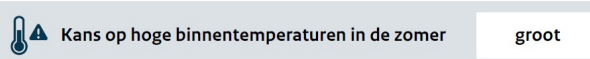
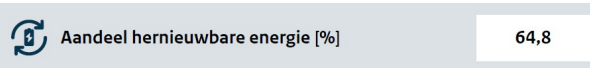
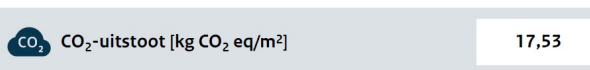
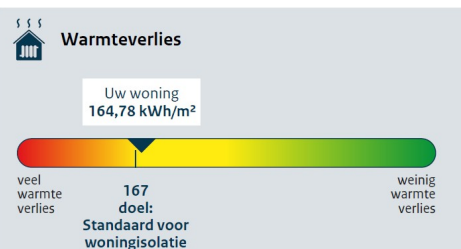
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Combietoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	3.440 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Bosweg 31
7314HA Apeldoorn

Bouwjaar
1930

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
121 m²



Energieadviseur
A. Vierhout-Siebring

Lijst van Zaken

Betreffende:	Bosweg 31 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- planken kelder	X		
- kasten los		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen serre en grote slaapkamer		X	
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Houtkachel	X		
Overig, te weten:			
- schilderij ophangstelsel deels		X	
- werkblad in serre		X	
- werkblad op zolder			X
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- vaatwasser	X		
- koelkast	X		
- inductieplaat	X		
- combimagnetron (oud)	X		
- afzuigkap	X		
- vriezer in kelder			X
Sanitair			
Toiletaccessoires	X		
Badkameraccessoires:			
- ventilator met hygrostaat	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Brievenbus	X		
Alarminstallatie (camera met app bij voordeur)	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
- infraroodpaneel dakkapel noord		X	
Screens keuken = los doek	X		
Zonwering buiten	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:			
- radiatorfolie	X		
- voorzetramen	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Compostbak		X	
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Beveiligingscamera	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in berging	X		
(Broei)kas		X	
Losse kasten in schuur		X	
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- vijverpomp	X		

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

- | | | |
|----|--|--------------------|
| a. | Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? | Nee |
| b. | Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? | Nee |
| c. | Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? | Niet bekend |
| d. | Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? | Nee |
| e. | Heeft u grond van derden in gebruik? | Nee |
| f. | Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? | Nee |
| g. | Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? | Nee |
| h. | Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? | Nee |
| i. | Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? | Nee |
| | Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? | Nee |
| | Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? | Nee |
| j. | Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? | Nee |
| k. | Is er sprake van onteigening? | Nee |
| l. | Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? | Nee |
| m. | Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? | Nee |
| n. | Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? | Nee |
| o. | Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? | Nee |
| p. | Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? | Nee |
| q. | Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? | Nee |
| r. | Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? | Nee |

- | | | |
|----|--|-------------------|
| s. | Hoe gebruikt u de woning nu? | Als woning |
| | Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? | Ja |

2. Gevels

- | | | |
|----|--|--|
| a. | Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? | Nee |
| b. | Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? | Nee |
| c. | Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? | Nee |
| | Zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? | Ja |
| | Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | 1980, inblaaswol |
| | Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Ja |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | Niet bekend |
| | Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? | De muur van de toenmalige bijkeuken is met 1 cm dik piepschuim afgewerkt. |
| d. | Zijn de gevels ooit gereinigd? | Niet bekend |

3. Dak(en)

- | | | |
|----|--|---|
| a. | Hoe oud zijn de daken ongeveer? | Het dak is in 1930 gebouwd. |
| | Platte daken: In 1997 is de uitbouw geïsoleerd en van nieuwe dakbekleding voorzien. | |
| | Overige daken: In 2011 is isolatie aangebracht en zijn de dakpannen vervangen, ook het dak van de stenen schuur heeft nieuwe pannen. | |
| b. | Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Ja |
| | Zo ja, waar en is dit verholpen? De dakkapel noord heeft bij een hevige regenbui gelekt omdat de afvoer verstopt was met alg. De nokvorst noord-oost heeft lekkage gehad; aanleiding voor het vervangen van de dakpannen in 2011. | |
| | Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee |
| c. | Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? | Ja |
| | Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? | Zie 3a. |
| d. | Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? | |
| | Platte daken: | Nee |
| | Overige daken: | Nee |
| | Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? | |
| | Platte daken: | Ja, thermische isolatie 4 cm PU |
| | Overige daken: | Ja |
| | Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | 2011, Alkreflex Gold, dubbele laag |

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja, o.a. foto's
Is er sprake van volledige isolatie?	
Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
e. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
f. Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Grenen
b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2022-06 en 2023-06
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie? In 2022 is het huis rondom geschilderd door Bland schildersbedrijf uit Zwolle. Verder zijn de raamkozijnen in 2023 opnieuw geschilderd na het plaatsen van de HR++ ramen rondom.	
c. Functioneren alle scharnieren en sloten?	Nee
Zo nee, toelichting: Van de onderste sluiting van het keukenraam werkt het slot niet meer.	
d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
e. Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas?	HR++
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? Voor de glas-in-loodramen zijn voorzetramen aangebracht. De badkamerramen zijn eveneens dubbel.	
f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee

- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **8 cm rockwool dekens**
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Ja, de factuur**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? **Granito vloer, keuken boven de kelder en het bijkeukendeel van de serre**

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
 Zo ja, waar? **Op twee plaatsen in de huiskamer en er is een ventilatiegat vanuit de kelder.**
 Is de kruipruimte droog? **Ja**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
 Zo ja of soms, toelichting? **Condensatie van vocht bij grote overgang van warm naar koud weer.**
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? **Hybride warmtepomp, insluitboiler in de kelder onder de keuken**
 Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**
 Merk van de installatie(s): **Daikin full electric 4kW**
 Type(nummer) van de installatie(s): **EHBH04E6V (binnenunit), ERGA04EV 4kW (buitenunit), in combinatie met Intergas Kombi Kompakt HReco 30 CW4**
 Installatiedatum van de installatie(s): **10-03-2023**
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **22-07-2025**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? **T&P Technology**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Ja**
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **Warm water**
 Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? **Badkamer**

g.	Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
h.	Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
	Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleasd?	Nee
	Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?	10 + 4
	Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
	Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	270 Wp
	Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
	Wat is het merk/type van de zonnepanelen?	JA Solar 270 All Black
	Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
	Zo ja, welke?	SMA Energy; Homewizard (kWh-meter in de meterkast)
	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?	2016, door Veerman
	Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
	Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?	2025: 2.031 kWh; 2024: 1.780 kWh; 2023: 1.924 kWh; 2022: 2.402 kWh
	Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Onbekend
	Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
i.	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2026
j.	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	09-2026
	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
k.	Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
	Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	2010, groepenkast
	Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
l.	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
m.	Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
	Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
	Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2009
n.	Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
o.	Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?	Ja
	Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2020

8. Sanitair, riolering en keuken

a.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Ja
	Zo ja, welke?	Wastafel badkamer
b.	Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2009

c.	Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
d.	Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
e.	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
f.	Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
g.	Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? Toelichting: De originele opstelling is van de vorige bewoners. Eigenaren hebben in 2010 de keuken laten renoveren (aanrecht, werkblad, vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat).	Onbekend
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Functioneert alle inbouwapparatuur?	2010 Ja
i.	Heeft u een kokend water kraan?	Nee

9. Diversen

a.	Wat is het bouwjaar van de woning?	1930
b.	Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/bijgebouw(en) aanwezig?	Niet bekend
c.	Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Niet bekend
d.	Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Niet bekend
e.	Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Nee
f.	Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Niet bekend
g.	Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/sanitair/riolering)?	Nee
h.	Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
i.	Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Niet bekend
j.	Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
k.	Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Niet bekend
l.	Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
m.	Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
n.	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee

- | | | |
|----|---|------------------------------|
| o. | Is er sprake van glasvezel internet? | Ja |
| p. | Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?
Zo ja, welke label? | Ja
Label A+ |

10. Vaste lasten

- | | | |
|----|--|---|
| a. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: | € 594
2026 |
| b. | Wat is de WOZ-waarde?
Peiljaar: | € 634.000
1-1-2025 |
| c. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: | € 459
2026 |
| d. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)?
Belastingjaar: | € 567
2026 |
| e. | Voorschotbedrag gas:
Voorschotbedrag elektra:
Jaarverbruik gas:
Jaarverbruik elektriciteit hoog:
Jaarverbruik elektriciteit laag:
Jaarverbruik elektriciteit totaal:
Jaarverbruik water:
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? | € 96
€ 14
186 m3
87 kWh (na salderen)
1.341 kWh (na salderen)
1.428 kWh
57 m3
2 bewoners |
| f. | Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? | N.v.t. |
| g. | Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? | N.v.t. |
| h. | Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? | Ja
Nee |
| i. | Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? | Nee |

11. Garanties

- | | |
|--|--|
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?
Zo ja, welke? | Ja
T&P onderhoudscontract |
|--|--|